



**You have downloaded a document from  
RE-BUS  
repository of the University of Silesia in Katowice**

**Title:** Uprzywilejowany status gospodarstw rodzinnych jako szczególnej firmy rodzinnej w prowadzeniu działalności rolniczej w Polsce : zagadnienia wybrane z zakresu nabywania praw do ziemi rolniczej

**Author:** Katarzyna Czerwińska-Koral

**Citation style:** Czerwińska-Koral Katarzyna. (2019). Uprzywilejowany status gospodarstw rodzinnych jako szczególnej firmy rodzinnej w prowadzeniu działalności rolniczej w Polsce : zagadnienia wybrane z zakresu nabywania praw do ziemi rolniczej. "Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanitas. Zarządzanie" (Nr 1 (2019), s. 159-170), doi 10.5604/01.3001.0013.2428



Uznanie autorstwa - Użycie niekomercyjne - Bez utworów zależnych Polska - Licencja ta zezwala na rozpowszechnianie, przedstawianie i wykonywanie utworu jedynie w celach niekomercyjnych oraz pod warunkiem zachowania go w oryginalnej postaci (nie tworzenia utworów zależnych).



UNIwersYTET ŚLĄSKI  
W KATOWICACH



Biblioteka  
Uniwersytetu Śląskiego



Ministerstwo Nauki  
i Szkolnictwa Wyższego

**Oryginalny artykuł naukowy**  
**Original Article**

*Data wpływu/Received:* 27.11.2018

*Data recenzji/Accepted:* 19.02.2019/11.01.2019

*Data publikacji/Published:* 31.03.2019

Źródła finansowania publikacji: środki własne

**DOI: 10.5604/01.3001.0013.2428**

**Authors' Contribution:**

(A) Study Design (projekt badania)

(B) Data Collection (zbieranie danych)

(C) Statistical Analysis (analiza statystyczna)

(D) Data Interpretation (interpretacja danych)

(E) Manuscript Preparation (redagowanie opracowania)

(F) Literature Search (badania literaturowe)

***dr Katarzyna Czerwińska-Koral***<sup>A E F</sup>

*Uniwersytet Śląski*

*Wydział Prawa i Administracji*

**UPRZYWILEJOWANY STATUS GOSPODARSTW  
RODZINNYCH JAKO SZCZEGÓLNEJ FIRMY  
RODZINNEJ W PROWADZENIU DZIAŁALNOŚCI  
ROLNICZEJ W POLSCE. ZAGADNIENIA WYBRANE  
Z ZAKRESU NABYWANIA PRAW DO ZIEMI ROLNICZEJ**

**THE PRIVILEGED STATUS OF FAMILY FARMS  
AS A SPECIAL FAMILY FORM IN CONDUCTING  
AGRICULTURAL ACTIVITY IN POLAND.  
ISSUES SELECTED IN THE FIELD OF ACQUIRING  
AGRICULTURAL LAND RIGHTS**

**Streszczenie:** W myśl art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej gospodarstwa rodzinne stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej. Gospodarstwa rodzinne to szczególny rodzaj gospodarstwa rolnego prowadzony przez rolnika indywidualnego. Ustawodawca, realizując założenia polityki rolnej, konkretyzuje normę konstytucyjną za pomocą instytucji formalnych, czyli przepisów i regulacji prawnych preferujących gospodarstwo rodzinne jako formę prowadzenia działalności rolniczej. Tym samym prowadzenie działalności w tej szczególnej formie i – co za tym idzie – zarządzanie nim jest prostsze w porównaniu z innymi formami działalności. Szczególne ułatwienia odnoszą się do nabywania praw do ziem rolniczej (posiadania ziemi rolniczej). Celem niniejszego artykułu jest zwrócenie uwagi na preferencje ustawodawcy w stosunku do gospodarstw rodzinnych i prowadzących je rolników indywidualnych.

**Słowa kluczowe:** przedsiębiorstwa rodzinne, gospodarstwa rodzinne, rolnik indywidualny, art. 23 Konstytucji RP, nabywanie praw do ziem rolniczej

**Abstract:** According to art. 23 of the Constitution of the Republic of Poland, family farms form the basis of the agricultural system of the Republic of Poland. Family farms is a special type of farm run by an individual farmer. The legislator, realizing the assumptions of agricultural policy, concretes the constitutional norm by means of formal institutions, that is, regulations and legal regulations that prefer a family farm as a form of conducting agricultural activity. Thus, conducting business in this special form and - as a result - managing it is easier compared to other forms of activity. Particular facilities relate to the acquisition of agricultural land rights (possession of agricultural land). The purpose of this article is to draw attention to the preferences of the legislator in relation to family farms and individual farmers who run them.

**Keywords:** family enterprises, family farms, individual farmer, art. 23 of the Constitution of the Republic of Poland, acquisition of rights to agricultural lands

## Wstęp

Rolnicze gospodarstwo rodzinne jest szczególnym rodzajem firmy rodzinnej. W literaturze nie ma jednej ogólnie akceptowanej definicji pojęcia firmy rodzinnej (przedsiębiorstwa rodzinnego). Różnorodność w definiowaniu tego pojęcia wynika stąd, że sama istota przedsiębiorstwa rodzinnego jest zróżnicowana i łączy w sobie pojęcia o różnych rodowodach, historii i odbiorze społecznym, tj. rodzinę i przedsiębiorstwo<sup>1</sup>. W związku z tym można spotkać wiele definicji przedsiębiorstw rodzinnych różnie ujmujących ich cechy. Wśród najczęściej stosowanych kryteriów definicyjnych dominują kryteria własności, zarządzania, a także zaangażowanie członków rodziny w prowadzenie przedsiębiorstwa. Ponadto do często stosowanych kryteriów klasyfikacyjnych należy kryterium sukcesji, czyli międzypokoleniowego transferu kapitału i kompetencji w zakresie zarządzania firmą. Spotyka się definicje,

<sup>1</sup> A. Kowalewska (red.), *Firmy rodzinne w polskiej gospodarce – szanse i wyzwania*, Wydawnictwo Naukowe Instytutu Technologii Eksploatacji – PIB, Warszawa 2009, s. 29.

w których stosuje się od jednego do kilku kryteriów klasyfikacyjnych, stanowiących podstawę kwantyfikacji przedsiębiorstwa jako rodzinnego. Najczęściej przez firmę rodzinną rozumie się przedsiębiorstwo o dowolnej formie prawnej, którego kapitał w całości lub w większej części znajduje się w posiadaniu rodziny, przynajmniej jeden członek rodziny sprawuje funkcje kierownicze oraz istnieje zamiar utrzymania przedsiębiorstwa w rękach rodziny<sup>2</sup>.

Za najważniejszą cechę gospodarstw rodzinnych jako specyficznych firm rodzinnych uważa się połączenie w jeden organizm gospodarstwa rolnego, gospodarstwa domowego i rodziny<sup>3</sup>. Rodzinne gospodarstwo rolne w powszechnym rozumieniu oznacza prowadzenie gospodarstwa rolnego przez rodzinę rolnika, która zapewnia jedność gospodarstwa rolnego z gospodarstwem domowym. Ziemia, na której prowadzona jest produkcja rolna, jest w zasadzie własnością rolnika, a prowadzenie gospodarstwa siłami własnej rodziny zapewnia jej dochód rolniczy wykorzystywany do zaspokojenia zarówno potrzeb gospodarstwa domowego, jak i gospodarstwa rolnego<sup>4</sup>. Gospodarstwa rodzinne pełnią różne funkcje – zarówno funkcje produkcyjne, jak i nieprodukcyjne<sup>5</sup>.

Celem niniejszego artykułu jest zwrócenie uwagi na preferencje, jakie stosuje ustawodawca w stosunku do gospodarstw rodzinnych i prowadzących je rolników indywidualnych, w szczególności w zakresie nabywania praw do ziemi rolniczej. Przykłady te będą obrazować szczególną rolę gospodarstw rodzinnych wśród przedsiębiorstw rodzinnych i innych form prowadzenia działalności rolniczej w Polsce. Powyższe rozważania zostaną poprzedzone przedstawieniem definicji gospodarstwa rodzinnego.

## 1. Gospodarstwo rodzinne jako podstawa ustroju rolnego RP

Zgodnie z art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r.<sup>6</sup> (dalej: Konstytucja RP lub konstytucja) podstawą ustroju rolnego jest gospodarstwo rodzinne, przy czym art. 23 zd. 2 Konstytucji RP podkreśla nienaruszalność zasad określonych w art. 21 i 22 konstytucji. Uznaje się, że przepis art. 23 Konstytucji RP

<sup>2</sup> M. Drygas, *Możliwości określenia definicji gospodarstwa rodzinnego*, [www.senat.gov.pl/gfx/senat/userfiles/\\_public/k8/agenda/seminaria/2014/140211/drygas.pdf](http://www.senat.gov.pl/gfx/senat/userfiles/_public/k8/agenda/seminaria/2014/140211/drygas.pdf), dostęp z 23 listopada 2018 r., s. 1-3 i przywołana tam literatura.

<sup>3</sup> J. Żmija, M. Szafrńska, *Społeczne aspekty funkcjonowania rodzinnych gospodarstw rolnych w Polsce*, s. 1, <http://ksow.pl/analizy-i-ekspertyzy.html> [dostęp: 23 listopada 2018].

<sup>4</sup> M. Adamowicz, *Miejsce rodzinnych gospodarstw rolnych we Wspólnej Polityce Rolnej UE*, [w:] M. Podstawka (red.), *Ekonomiczne i prawne mechanizmy wspierania i ochrony rolnictwa rodzinnego*, Agrotec Polska, Warszawa 2015, s. 122.

<sup>5</sup> J. Żmija, M. Szafrńska, *Społeczne aspekty funkcjonowania...*, s. 9-10; B. Jeżyńska, *Współczesne funkcje gospodarstw rodzinnych. Zagadnienia prawne*. Opinie i Ekspertyzy OE-214, Kancelaria Senatu styczeń 2014, [www.senat.gov.pl/gfx/senat/pl/senatekspertyzy/2433/plik/oe-214\\_internet.pdf](http://www.senat.gov.pl/gfx/senat/pl/senatekspertyzy/2433/plik/oe-214_internet.pdf) [dostęp: 23 listopada 2018].

<sup>6</sup> Dz.U. nr 78, poz. 482.

ma charakter gwarancyjny i stanowi wytyczną dla organów władzy państwowej<sup>7</sup>. Tym samym rolą ustawodawcy jest stworzenie przepisów prawnych zapewniających gospodarstwu rodzinnemu charakter „podstawy ustroju rolnego”<sup>8</sup>.

Przepis art. 23 ustawy zasadniczej nie zawiera definicji gospodarstwa rodzinnego ani nie wskazuje jego cech charakterystycznych. W literaturze wyróżnia się następujące cechy rodzinnego gospodarstwa rolnego:

- udział pracy własnej właściciela i członków jego rodziny,
- wykorzystanie dochodów zarówno na cele produkcyjno-gospodarcze, jak i potrzeby ekonomiczne rodziny,
- charakter gospodarstwa domowego – w takich gospodarstwach istnieje powiązanie pomiędzy rozwojem rodziny a rozwojem gospodarstwa i zapewnia ono utrzymanie rodzinie rolnika<sup>9</sup>.

Konkretyzację i realizację normy konstytucyjnej przewidzianej w art. 23 Konstytucji RP stanowią w szczególności przepisy ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>10</sup> (dalej także: u.k.u.r.). W art. 5 wskazanej ustawy wskazano, że gospodarstwo rodzinne to takie, które jest prowadzone przez rolnika indywidualnego, a łączna jego powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, wchodzących w skład takiego gospodarstwa, będących przedmiotem współwłasności, uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności. Zasadę tę stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy. Za rolnika indywidualnego uważa się zaś osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze<sup>11</sup> oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest

<sup>7</sup> Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 31 stycznia 2001 r. P 4/99, OTK 2001, nr 1, poz. 5.

<sup>8</sup> Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu do wyroku z 7 maja 2014 r., K 43/12, OTK-A 2014, nr 5, poz. 50, pkt 4.2.4.

<sup>9</sup> E. Kowalewska, *Status prawny rodzinnych gospodarstw rolnych oraz ich znaczenie w rozwoju rolnictwa*, „Przedsiębiorczość i Zarządzanie” 2018, zeszyt 7, część III, s. 90 i przywołana tam literatura.

<sup>10</sup> Dz.U. z 2018, poz. 1405.

<sup>11</sup> Uważa się, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała: a) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, średnie lub wyższe lub b) tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub c) wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub d) wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie. Za staż pracy uznaje się okres, w którym osoba fizyczna: 1) podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub 2) prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha stanowiącym jej własność,

położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Uważa się, że osoba fizyczna osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli pracuje w tym gospodarstwie, podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie i podlega ubezpieczeniu społecznemu rolników jako rolnik w pełnym zakresie z mocy ustawy, chyba że powierzchnia prowadzonego przez nią gospodarstwa rolnego nie przekracza 20 ha użytków rolnych.

W literaturze krytycznie odniesiono się do definicji legalnej gospodarstwa rodzinnego, wskazując, że definicja ta sprowadza gospodarstwo rodzinne do jednostki produkcyjnej jednoosobowej, prowadzonej przez rolnika, z pominięciem jakichkolwiek powiązań rodzinnych prowadzącego; nie odnosi się ona do kryterium dochodowości jako wyróżnika gospodarstwa rodzinnego, lecz do kryterium obszarowego; brak w definicji gospodarstwa rodzinnego wymogu, by produkcja gospodarstwa miała charakter towarowy; rolnik indywidualny prowadzący gospodarstwo rodzinne ma podejmować wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie, co odbiega od tradycyjnego, rozpowszechnionego w ustawodawstwie rolnym krajów Europy Zachodniej, rozumienia osobistej pracy w gospodarstwie; definicja ta pomija kwestię możliwości i rozmiarów korzystania przez gospodarstwo rodzinne z siły najemnej i wpływu, jaki ma ten fakt na możliwość zachowania czy też utratę rodzinnego charakteru gospodarstwa<sup>12</sup>.

Wskazuje się zarazem na konieczność zmiany treści definicji gospodarstwa rodzinnego. Zmiany te miałyby uwzględniać dopuszczalność prowadzenia gospodarstwa rodzinnego w dowolnej formie cywilnoprawnej, otwartość składu osobowego, który może wykaczać poza rolnika, małżonka rolnika czy domownika, przy czym skład sił najemnych nie może przekroczyć 50% członków rodziny, rezygnację z norm obszarowych z wyjątkiem norm minimalnych, zmianę oceny rozmiaru gospodarstwa z norm obszarowych na standardy dochodowe, wzmocnienie znaczenia zysku w funkcjonowaniu takiego gospodarstwa, prowadzenie gospodarstwa rodzinnego w oparciu o składniki majątkowe dwóch lub więcej gospodarstw rolnych w ujęciu ekonomicznym. W konsekwencji wskazuje się, aby gospodarstwo rodzinne pojmować jako zespół składników majątkowych stanowiących

---

przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy, lub 3) była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub 4) wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub 5) odbyła staż, o którym mowa w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy, obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

<sup>12</sup> A. Lichorowicz, *Prawne pojęcie gospodarstwa rodzinnego w ustawodawstwie unijnym, krajów Europy Zachodniej oraz w polskim ustawodawstwie rolnym*, [w:] M. Podstawka (red.), *Ekonomiczne i prawne mechanizmy...*, s. 188; P. Blajer, *Koncepcja prawna rolnika indywidualnego w prawie polskim na tle porównawczym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2009, s. 371 i nast.; S. Prutis, *Kształtowanie ustroju rolnego – potrzeba nowej regulacji ustawowej*, „Studia Iuridica Agraria” 2005, tom V, s. 176; J. Bieluk, *Gospodarstwo rolne w systemie prawnym polityki społecznej*, [w:] M. Podstawka (red.), *Ekonomiczne i prawne mechanizmy...*, s. 206-208.



zorganizowaną całość gospodarczą objętych pojęciem gospodarstwa rolnego z artykułu 55<sup>3</sup> kodeksu cywilnego, któremu można przyznać cechę rodzinności zgodnie z zasadami prawa rodzinnego i opiekuńczego, przy czym dopełnieniem jest substrat osobowy obejmujący rodzinny krąg osób związanych czynnikiem pracy w tym gospodarstwie rolnym<sup>13</sup>.

## 2. Uprzywilejowany status gospodarstw rodzinnych – przykłady regulacji

Regulacja art. 23 Konstytucji RP nie jest wyjątkiem od zasady społecznej gospodarki rynkowej, lecz stanowi jej dopełnienie i konkretyzację. To w ramach ustroju społeczno-gospodarczego wyróżnia się ustrój rolny, którego podstawę stanowią gospodarstwa rodzinne. Oznacza to, że w ramach ustroju rolnego dopuszczalne jest prowadzenie działalności w innych niż gospodarstwo rodzinne formach. Z drugiej jednak strony uznaje się, że realizacja zasady ustrojowej zawartej w art. 23 może polegać na stosowaniu preferencji i ochrony względem gospodarstw rodzinnych jako szczególnie wyróżnionej wartości, co powinno się łączyć z udzielaniem przez państwo należytego wsparcia i ochrony gospodarstwom rodzinnym<sup>14</sup>. Wynika stąd wniosek, że gospodarstwa rodzinne cieszyć się mają w polskim porządku prawnym pewnym szczególnym, niekiedy uprzywilejowanym statusem<sup>15</sup>.

Można zauważyć, że przepisy ustaw zwykłych stawiają gospodarstwa rodzinne jako formę prowadzenia działalności rolniczej ponad inne. Widoczne jest to w szczególności w zapewnieniu przez ustawodawcę ułatwień w nabywaniu praw do ziemi rolniczej. Ustawodawca wprowadził bowiem szczególne zasady nabywania nieruchomości rolnych wyróżniające gospodarstwa rodzinne i prowadzących je rolników indywidualnych. Kierunek takiego działania jest już widoczny w preambule do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, gdzie wskazano jako uzasadnienie szczególnych regulacji, wzmocnienie „ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej”.

Przechodząc do wskazania przykładów regulacji preferujących gospodarstwa rodzinne, należy rozpocząć od podstawowej zasady nabywania nieruchomości rolnych zawartej w art. 2a ust. 1 u.k.u.r., zgodnie z którą nabywcą nieruchomości rolnej

<sup>13</sup> D. Łobos-Kotowska, *Gospodarstwo rodzinne. Prawne formy organizacji*, Wyższa Szkoła Zarządzania i Marketingu, Sosnowiec 2006, s. 49-50; B. Rakoczy, A. Bień-Kacała, *Gospodarstwo rolne jako podstawa ustroju rolnego w świetle Konstytucji RP z 1997 roku*, „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska” 2015, nr 3, s. 21-22; B. Jeżyńska, *Współczesne funkcje gospodarstw rodzinnych. Zagadnienia prawne*. Opinie i Ekspertyzy OE-214, Kancelaria Senatu styczeń 2014, s. 16-17, [www.senat.gov.pl/gfx/senat/pl/senat-ekspertyzy/2433/plik/oe-214\\_internet.pdf](http://www.senat.gov.pl/gfx/senat/pl/senat-ekspertyzy/2433/plik/oe-214_internet.pdf) [dostęp: 23 listopada 2018].

<sup>14</sup> B. Rakoczy, A. Bień-Kacała, *Gospodarstwo rolne jako podstawa ustroju rolnego w świetle Konstytucji RP z 1997 roku*, „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska” 2015 nr 3, s. 11-17 i przywołana tam literatura oraz orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego.

<sup>15</sup> A. Lichorowicz, *Prawne pojęcie gospodarstwa rodzinnego...*, s. 179.

może być wyłącznie rolnik indywidualny. Jak czytamy w słowniczku ustawy (art. 2 pkt 1 u.k.u.r.), nieruchomość rolna w ujęciu u.k.u.r. to nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Definicję nieruchomości rolnej zawiera art. 46<sup>1</sup> k.c. Zgodnie z jego treścią nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Nabyciem jest zaś przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego (art. 2 pkt 7), przy czym dotyczy to również nabycia udziału lub części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej oraz użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej albo udziału lub części udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej (art. 2c), a także gospodarstwa rolnego (art. 4a).

Od tej zasady przewidziano szereg wyjątków, w szczególności wyłączeń podmiotowych. Szczególne zasady nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej:

- 1) przez
  - a. osobę bliską zbywcy<sup>16</sup>,
  - b. jednostkę samorządu terytorialnego<sup>17</sup>,
  - c. Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Krajowy Ośrodek<sup>18</sup>,
  - d. osoby prawne działający na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania<sup>19</sup>,
  - e. spółkę prawa handlowego, której wyłącznym udziałowcem albo akcjonariuszem jest Skarb Państwa, będącą operatorem systemu przesyłowego albo posiadającą koncesję na przesyłanie paliw ciekłych, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne<sup>20</sup>,
  - f. parki narodowe, w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody<sup>21</sup>;

<sup>16</sup> Pojęcie osoby bliskiej obejmuje zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione (art. 2 pkt 6 u.k.u.r.).

<sup>17</sup> Chodzi o gminę, powiat i województwo; jednostkami samorządu terytorialnego nie są ich związki – związki międzygminne, związki powiatowo-gminne, związki powiatów.

<sup>18</sup> W imieniu Skarbu Państwa działają tzw. *stationes fisci*.

<sup>19</sup> Chodzi o osoby prawne tworzone na podstawie osobnych ustaw, np. z 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2018 r., poz. 380, ze zm.), z 4 lipca 1991 r. o stosunku Państwa do Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 1726), z 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do gmin wyznaniowych żydowskich w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2014 r., poz. 1798).

<sup>20</sup> Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2018 r., poz. 755 ze zm.).

<sup>21</sup> Zob. przepisy ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r., poz. 1614, ze zm.).



g. osobę, która zbyła nieruchomość rolną na cele związane z realizacją inwestycji lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym<sup>22</sup> – w okresie 3 lat od dnia zawarcia umowy – albo została z niej wywłaszczona na te same cele,

h. Spółkę Celową, o której mowa w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;

2) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;

3) na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego<sup>23</sup>;

4) w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego<sup>24</sup>.

Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione wyżej może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej. Wniosek taki może złożyć zbywca lub osoba fizyczna zamierzająca utworzyć gospodarstwo rodzinne po wykazaniu opisanych w art. 2a ust. 4 u.k.u.r. przesłanek. Konsekwencją wskazanych wyżej regulacji jest to, że inne podmioty niż gospodarstwa rodzinne, w szczególności spółki handlowe, mogą nabyć nieruchomość rolną wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w szczególnym trybie, po wykazaniu szczególnych przesłanek (art. 2a ust. 4)<sup>25</sup>. Co więcej, przesłanki, które należy wykazać, aby uzyskać zgodę na nabycie nieruchomości rolnej, zawierają niedookreślone zwroty („dawanie rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej”, „nadmierna koncentracja gruntów rolnych”), a dodatkowo ustawodawca posługuje się uznaniem administracyjnym, np. w art. 3 ust. 4, art. 3a i art. 3b<sup>26</sup>.

Druga zasada szczególnego obrotu nieruchomościami rolnymi wprowadza ilościowe ograniczenie powierzchni nabywanej nieruchomości rolnej, zakładając, że nabywane nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych, wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy, nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych. Nie można nie odnieść wrażenia, że ograniczenie nabywanej powierzchni znów stwarza lepsze warunki dla gospodarstw rodzinnych, które z definicji nie mogą przekroczyć tej wartości użytków rolnych, a zarazem wpływa negatywnie na rozwój innych podmiotów, zwłaszcza przedsiębiorstw rolnych.

Uzupełnieniem szczególnych zasad obrotu nieruchomościami rolnymi wprowadzonymi ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego są dwa istotne ograniczenia dotyczące posiadania nieruchomości rolnych. Po pierwsze, nabywca nieruchomości rolnej ma obowiązek prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta

<sup>22</sup> Ustawa z 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1089).

<sup>23</sup> Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r., poz. 1025, ze zm.) – dalej: k.c.

<sup>24</sup> Art. 291 i n. ustawy z 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2017 r., poz. 1508, ze zm.).

<sup>25</sup> B. Jeżyńska [w:] P. Czechowski (red.), *Prawo rolne*, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 126-127.

<sup>26</sup> K. Czerwińska-Koral, *Pojęcia niedookreślone w przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Iuridica Agraria” 2016, tom XIV, s. 191-206

nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzenia tego gospodarstwa osobiście (art. 2b ust. 1). Pojęcie prowadzenia gospodarstwa rolnego zakłada aktywność gospodarczą. Jak stwierdził WSA w wyroku z 24 kwietnia 2014 r. (II SA/PO 93/14, Legalis), samo posiadanie lub własność gospodarstwa rolnego nie mogą być kwalifikowane jako jego prowadzenie, jeżeli nie wiąże się z nimi wykonywanie działalności rolniczej, co obejmuje również podejmowanie decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie<sup>27</sup>.

Drugie ograniczenie to zakaz zbycia i oddania w posiadanie nabytej nieruchomości innym podmiotom w określonym czasie (art. 2b ust. 2). Zakaz ten obejmuje zmiany w zakresie własności (zbycie) i posiadania nieruchomości rolnej (art. 336 Kodeksu cywilnego), który istnieje do czasu uzyskania od sądu zgody na zbycie i oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości innym podmiotom (art. 2 ust. 3 u.k.u.r.).

Kolejne mechanizmy wykreowane w instytucjach formalnych, wpływające na realizację zasady z art. 23 Konstytucji RP, znajdziemy w przepisach innej ustawy zwykłej, to jest ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>28</sup>.

Jak wynika z art. 24 ust. 1 Krajowy Ośrodek gospodaruje Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa<sup>29</sup> w drodze w pierwszej kolejności wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych. Przewiduje się większe preferencje dla udzielania przez Krajowy Ośrodek poręczeń i kredytów z przeznaczeniem na nabycie nieruchomości rolnej, która wejdzie w skład gospodarstwa rodzinnego (art. 23 ust. 3).

Przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. wprowadzają swoje zasady nabywania nieruchomości z Zasobu, które ewidentnie dają gospodarstwom rodzinnym pierwszeństwo. Po pierwsze, sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha,
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha (art. 28 ust. 1).

Po drugie, zasadą jest przetargowy tryb sprzedaży nieruchomości z Zasobu. Co istotne, według art. 29 ust. 3 Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może przeprowadzić przetarg ofert pisemnych (konkurs ofert) na sprzedaż nieruchomości rolnych, w którym mogą wystąpić wyłącznie:

<sup>27</sup> J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, C.H.Beck, Warszawa 2016, s. 112.

<sup>28</sup> Dz.U. z 2018, poz. 91, ze zm.

<sup>29</sup> Na Zasób składa się mienie Skarbu Państwa stanowiące nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych, inne nieruchomości i składniki mienia pozostałe po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń oraz lasy niewydzielone geodezyjnie z nieruchomości wyżej opisanych (art. 1).

- rolnicy indywidualni, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą,

- osoby posiadające kwalifikacje rolnicze określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów,

- pracownicy zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne,

- członkowie rolniczych spółdzielni produkcyjnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości, zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne.

Zgodnie zaś z art. 29 ust. 3b tej ustawy Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa uzyskał uprawnienie do zastrzegania, że w przetargu dotyczącym zbycia przez niego nieruchomości wchodzących w skład Zasobu mogą uczestniczyć wyłącznie m.in.:

- rolnicy indywidualni, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą lub

- osoby posiadające kwalifikacje rolnicze określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów, lub

- pracownicy zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne,

- członkowie rolniczych spółdzielni produkcyjnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości, zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne<sup>30</sup>.

Co więcej, umowa sprzedaży nieruchomości w szczególności zawiera zobowiązanie nabywcy nieruchomości do nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych – do osobistego prowadzenia tej działalności oraz nieustanawiania w okresie 15 lat od dnia nabycia nieruchomości hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż Krajowy Ośrodek, przy czym Krajowy Ośrodek może wyrazić zarazem zgodę na:

1. przeniesienie własności nieruchomości nabytej z Zasobu – w przypadku gdy nabywca nieruchomości jest osobą fizyczną:

- a) zamierzającą powiększyć gospodarstwo rodzinne albo

- b) posiadającą kwalifikacje rolnicze w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego i zamierzającą utworzyć gospodarstwo rodzinne, albo

<sup>30</sup> Zob. szczegółowe rozważania w tym zakresie R. Michałowskiego w *Przetarg ograniczony przy sprzedaży gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa a wsparcie gospodarstw rodzinnych (wybrane zagadnienia)*, „Studia Iuridica Agraria” 2014, tom XII, s. 167-178.

2. ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu – w przypadku gdy hipoteka ma stanowić zabezpieczenie spłaty kredytu zaciąganego na:

- a) zakup nieruchomości rolnej na powiększenie gospodarstwa rodzinnego lub
- b) zakup inwentarza żywego lub maszyn i urządzeń służących do prowadzenia gospodarstwa rodzinnego.

## Podsumowanie

Jak wykazano na przykładach regulacji formalnych, polski ustawodawca zdecydował – zgodnie z art. 23 ustawy zasadniczej – przyznać szczególną i uprzywilejowaną pozycję gospodarstwom rodzinnym jako szczególnemu rodzajowi firmy rodzinnej. Analiza regulacji prawnych pozwala na stwierdzenie, że przepisy prawne, zwłaszcza dotyczące nabywania praw do nieruchomości rolnych, z jednej faworyzują gospodarstwa rodzinne i zarządzających nimi rolników indywidualnych, z drugiej strony skutkują ograniczeniami w zarządzeniu innymi podmiotami gospodarczymi. Uzasadnieniem tych działań ustawodawcy jest konstytucyjna norma stanowiąca, że podstawą ustroju rolnego jest gospodarstwo rodzinne.

Omówione regulacje formalne wyróżniają gospodarstwa rodzinne, ułatwiając podejmowanie decyzji przy dokonywaniu wyborów ekonomicznych w celu realizacji złożonych celów ekonomicznych. Na koniec warto zauważyć, że tego typu prawnych preferencji ustawodawca nie wprowadził w stosunku do innych przedsiębiorstw rodzinnych, co wskazuje na wyjątkową pozycję gospodarstw rodzinnych wśród innych przedsiębiorstw rodzinnych.

## Bibliografia

Adamowicz M., *Miejsce rodzinnych gospodarstw rolnych we Wspólnej Polityce Rolnej UE*, [w:] M. Podstawka (red.), *Ekonomiczne i prawne mechanizmy wspierania i ochrony rolnictwa rodzinnego*, Agrotec Polska, Warszawa 2015.

Bieluk J., *Gospodarstwo rolne w systemie prawnym polityki społecznej*, [w:] M. Podstawka (red.), *Ekonomiczne i prawne mechanizmy wspierania i ochrony rolnictwa rodzinnego*, Agrotec Polska, Warszawa 2015.

Bieluk J., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, C.H.Beck, Warszawa 2016.

Blajer P., *Koncepcja prawna rolnika indywidualnego w prawie polskim na tle porównawczym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2009.

Czerwińska-Koral K., *Pojęcia niedookreślone w przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Iuridica Agraria” 2016, tom XIV.

Drygas M., *Możliwości określenia definicji gospodarstwa rodzinnego*, [www.senat.gov.pl/gfx/senat/userfiles/\\_public/k8/agenda/seminaria/2014/140211/drygas.pdf](http://www.senat.gov.pl/gfx/senat/userfiles/_public/k8/agenda/seminaria/2014/140211/drygas.pdf) [dostęp: 23 listopada 2018].

Jeżyńska B., *Współczesne funkcje gospodarstw rodzinnych. Zagadnienia prawne. Opinie i Ekspertyzy OE-214*, Kancelaria Senatu styczeń 2014, [www.senat.gov.pl/gfx/senat/pl/senat-ekspertyzy/2433/plik/oe-214\\_internet.pdf](http://www.senat.gov.pl/gfx/senat/pl/senat-ekspertyzy/2433/plik/oe-214_internet.pdf) [dostęp: 23 listopada 2018].

Jeżyńska B. [w:] P. Czechowski (red.), *Prawo rolne*, Wolters Kluwer, Warszawa 2017.

Kowalewska A. (red.), *Firmy rodzinne w polskiej gospodarce – szanse i wyzwania*, Wydawnictwo Naukowe Instytutu Technologii Eksploatacji – PIB, Warszawa 2009.

Kowalewska E., *Status prawny rodzinnych gospodarstw rolnych oraz ich znaczenie w rozwoju rolnictwa*, „Przedsiębiorczość i Zarządzanie” 2018, z. 7, część III.

Lichorowicz A., *Prawne pojęcie gospodarstwa rodzinnego w ustawodawstwie unijnym, krajów Europy zachodniej oraz w polskim ustawodawstwie rolnym* [w:] M. Podstawka (red.), *Ekonomiczne i prawne mechanizmy wspierania i ochrony rolnictwa rodzinnego*, Agrotec Polska, Warszawa 2015.

Łobos-Kotowska D., *Gospodarstwo rodzinne. Prawne formy organizacji*, Wyższa Szkoła Zarządzania i Marketingu, Sosnowiec 2006.

Michałowski R., *Przetarg ograniczony przy sprzedaży gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa a wsparcie gospodarstw rodzinnych (wybrane zagadnienia)*, „Studia Iuridica Agraria” 2014, tom XII.

Prutis S., *Kształtowanie ustroju rolnego – potrzeba nowej regulacji ustawowej*, „Studia Iuridica Agraria”, 2005, tom V,

Rakoczy B., Bień-Kacała A., *Gospodarstwo rolne jako podstawa ustroju rolnego w świetle Konstytucji RP z 1997 roku*, „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska” 2015, nr 3.

Żmija J., Szafrąńska M., *Spoleczne aspekty funkcjonowania rodzinnych gospodarstw rolnych w Polsce, gospodarstw rolnych w Polsce*, <http://ksow.pl/analizy-i-ekspertyzy.html> [dostęp: 23 listopada 2018].

#### **Nota o Autorze:**

**Katarzyna Czerwińska-Koral** – doktor nauk prawnych; adiunkt w Katedrze Prawa Rolnego i Gospodarki Przestrzennej na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach; sędzia sądu rejonowego.

#### **Author's resume:**

Katarzyna Czerwińska-Koral – doctor of law; Assistant Professor at the Department of Agricultural Law and Spatial Management at the Faculty of Law and Administration of the University of Silesia in Katowice; judge at the district court.

#### **Kontakt/Contact:**

e-mail: [kaczekor@gmail.com](mailto:kaczekor@gmail.com)